Gemeente IJsselstein

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente IJsselstein.

Nr. 54449

18 juni

2015

Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht - GEMEENTE IJsselstein 2015, gemeentelijk woonbeleid

Burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein geven, gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 – Gemeente IJsselstein, uitvoering aan het gemeentelijke woonbeleid met de volgende beleidsregels:

Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015, Artikel 2.4.2 Voorrangs-regels gemeentelijk woonbeleid

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorrangregels instellen. De gemeente IJsselstein heeft gekozen voor de volgende voorrangsregels:

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub A.1 Bezettingsnorm

B&W passen de tabel van Optie 1 toe uit de **Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015**.
Bij woonruimte met vier of meer kamers hebben meerpersoonshuishoudens voorrang op overige woningzoekenden, met inachtneming van de volgende tabel:

	Kamers woonruimte	
Huishouden naar personen	**3 of minder**	**4 of meer**
2 of meer	n.v.t.	Voorrang
1 persoon	n.v.t.	n.v.t.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub B.1 Woningtype

B&W maken gebruik van de mogelijkheid om de volgende woningtypen met voorrang toe te wijzen aan de omschreven doelgroepen volgens de **Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015**: woningen met zorgvoorzieningen, nultredenwoningen, woningen voor minder validen, jongerenwoningen. De woningcorporatie geeft in haar advertentie deze woningtypen weer.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub CDoorstroming

B&W passen voorrangsregels toe om de doorstroming op de woningmarkt in IJsselstein te verbeteren. Op twee manieren wordt dit bewerkstelligd:

- C.1. Doorstroomproject
  In IJsselstein kunnen senioren van 60 jaar of ouder voorrang krijgen op een toegankelijk (lift of begane grond) drie kamer appartement wanneer zij een eengezinswoning of een 5- of 6- kamerwoning met 150 punten of meer achterlaten.

- C.2. Doorschuifregeling
  Daarnaast geldt in IJsselstein de mogelijkheid om door te schuiven binnen één portiek, flat of galerij. Er moet sprake zijn van één en dezelfde opgang en doorschuiven naar de begane grond is niet mogelijk.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub D.1 Binding

B&W past de bindingsregel toe op de vrijgekomen woningen van het doorstroomproject en bij nieuwbouwprojecten.

- Vrijgekomen woningen van het doorstroomproject
  Om een verhuisketen in IJsselstein te kunnen bewerkstelligen worden de eengezinswoningen en 5- of 6-kamerwoningen die via het doorstroomproject vrij komen lokaal toe gewezen.

- Nieuwbouwprojecten
  Nieuwbouwprojecten zorgen voor nieuw woningaanbod en leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Om de doorstroming in IJsselstein te versterken wordt een gedeelte van de nieuwbouwwoningen lokaal toegewezen. Gemeente en corporatie stemmen het aantal woningen per nieuwbouwproject af. Het aantal zal beperkt zijn zodat IJsselstein blijft bijdragen aan de regionale wonigbouwopgave.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub E. Bijzondere doelgroepen

B&W benoemen grote gezinnen (minimaal 5 personen) tot bijzonder doelgroep en geven hen voorrang bij de toewijzing van grote woningen (vanaf 5 kamers). De corporaties labelen hier een klein deel van

de voorraad voor. Toewijzing geschied via WoningNet. Om de doorstroming te bevorderen kan directe toewijzing plaatsvinden, uitsluitend in overleg met de gemeente.

Artikel 2.4.2. lid 2.b. sub F. Experimenten

B&W stellen de experimentregeling in voor behoud inschrijftijd van jongeren. Jongeren tot 23 jaar behouden hun inschrijftijd voor één kamer woningen in de binnenstad. Het beoogd effect van dit experiment is dat de verhuurbaarheid van 1-kamerwoningen zal verbeteren en meer doorstroming wordt gecreëerd op de woningmarkt in IJsselstein. In 2014 is het experiment gestart en zal tot en met 2015 doorlopen.

Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015, Artikel 2.5.1 Urgent Woningzoekenden

Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een woningzoekende urgent verklaren. Urgentie wordt op verschillende indicatiegronden afgegeven. Maatschappelijke indicatie is daar één van.

Artikel 2.5.1. lid 3.b. sub E. Maatschappelijke indicatie

Urgentie op basis van maatschappelijke indicatie kan alleen worden afgegeven wanneer hier regionaal of lokaal afspraken zijn gemaakt. B&W heeft regionale afspraken gemaakt over de doorstroming in de Utrechtse Maatschappelijke Opvang. Op 31 oktober 2013 heeft B&W ingestemd met het Regionale Convenant huisvesting uitstromersmaatschappelijk opvang. Het uitgangspunt van dit convenant is dat uitstroom (van cliënten uit de Utrechtse Maatschappelijke Opvang voorzieningen) gelijk is aan instroom (van cliënten die eerder vanuit IJsselstein zijn ingestroomd in de UtrechtseMaatschappelijke Opvang voorzieningen) van de gemeente Utrecht. Op basis van dit convenant worden via bemiddeling mensen met een maatschappelijke indicatie gehuisvest. B&W heeft vooralsnog lokaal geen contigent afspraken gemaakt met opvangtehuizen of hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio.

Huisvestingsverordening Regio Utrecht - Gemeente IJsselstein 2015, Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek. De gemeente IJsselstein past de volgende verdeelsystematiek toe:

Artikel 2.6.3. lid 2.b. sub A. Lotingmodel

B&W wijst op dit moment nog geen woningen via loting toe. B&W vindt samen met de corporatie een goed instrument en houdt de mogelijkheid open om hierop in te zetten. Maximaal mag 20% van het woningaanbod via loting worden aangeboden.

Artikel 2.6.3. lid 2.b. sub C. Beheerdersbelang

B&W staat de corporatie toe om het beheerdersbelang toe te passen voor huurders met ernstige betalingsproblemen of ernstige overlast.

- Huurders met ernstige betalingsproblemen
  De woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan bij huurders met ernstige betalingsproblemen. Het moet hier gaan om onvoorziene financiële omstandigheden en waarmee huisuitzetting voorkomen kan worden. Het sociaal team, WIL, Provides en de gemeente stemmen met elkaar af of verhuizing tot een oplossing van de financiële problemen leidt.
- Huurders waarbij sprake is van ernstige overlast
  De woningcorporatie biedt bij ernstige overlast eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen en worden tussen gemeente en corporatie afgestemd. Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een laatste kanstraject. Hierbij worden het huurcontract gecombineerd met een zorgcontract.

Artikel 2.6.3. lid 2.b. sub D. Woongroepen

B&W erkent Zenderstein als woongroep. De woningen in Zenderstein worden via Woningnet aangeboden. B&W laten het toewijzen van de woningen over aan het bestuur van Zenderstein. Zij beoordeelt de kandidaten en selecteert de meest geschikte kandidaat voor hun woongroep. Dit gebeurt op basis van de eerste 5 kandidaten van Woningnet die aan het bestuur van Zenderstein worden doorgegeven.

Artikel 2.6.3. lid 2.b. sub E. Bemiddeling

B&W staat rechtstreeks bemiddeling van specifieke doelgroepen toe. Te denken valt aan Fokuswoningen, WMO-woningen, woningen voor statushouders. Bemiddeling op basis van de hardheidsclausule kunnen ook worden toegepast. De woningcorporatie moet de woning toewijzing op basis van bemiddeling binnen twee weken na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan hebben in het advertentiemedium.

Evaluatie

Jaarlijks stellen de corporaties een overzicht beschikbaar van de bijzondere toewijzingen onder de hierboven genoemde regels. Niet meer dan 25% van het woningaanbod mag lokaal worden toegewezen. Wanneer er voorrang wordt verleend aan de IJsselsteinse inwoners valt dit onder de 25% norm. Hier vallen nu onder: het doorstroom project, doorschuifregeling, binding, beheerdersbelang, in sommige gevallen bemiddeling en het experiment behoud inschrijftijd. Ook toewijzingen op basis van de hardheidclausule vallen onder de 25% norm. Het is daarom uiterst belangrijk dat corporatie en gemeenten de ruimte van 25% goed met elkaar afstemmen. Dit kan ook betekenen dat de voorrangsregels en verdeelsystematiek niet altijd kan worden toegepast, omdat de 25% norm al is bereikt.